

Exposé

Einfamilienhaus in Ottobeuren

Einfamilienhaus in Ottobeuren in begehrter Wohnlage



Objekt-Nr. OM-414835

Einfamilienhaus

Verkauf: **475.000 €**

87724 Ottobeuren
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	544,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	136,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses ansprechende, freistehende Einfamilienhaus wurde 1959/1960 auf einem ca. 544 m² Eckgrundstück in massiver Bauweise errichtet. Das Haus bietet eine wunderbare Gelegenheit, ein gemütliches Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Es überzeugt mit lichtdurchfluteten Räumen und seiner soliden Bausubstanz. Mit einer großzügigen Gesamtwohnfläche von 136 m² im Erdgeschoss und Obergeschoss, sowie zusätzlich rd. 26 m² Wohnraumreserve im Dachgeschoss bietet das Haus und das Grundstück eine ideale Basis für familienfreundliches Wohnen.

Alternativ bietet die Raumaufteilung mit den zwei Bädern im Erdgeschoss und im Obergeschoss aber auch die Möglichkeit, zwei separate Wohnungen einzurichten.

Die ruhige Lage des Grundstücks, der eingewachsene große Garten und die ca. 12 m² großzügige Terrasse schaffen viel Raum für Erholung, zum Gärtnern und Spielmöglichkeiten für Kinder.

Diese großzügige Immobilie wurde über die Jahre immer gepflegt und instand gehalten. 10/2005 wurden die Fenster durch 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rolläden erneuert und 2019 eine neue, zeitgemäße Haustüre eingebaut.

2015 wurde eine neue, 37 m² große Doppelgarage in Massivbauweise mit Satteldach und elektrischem Garagentor errichtet. Ein Highlight ist die Einfahrtshöhe mit 2,70 m, die natürliche Belichtung durch zwei großzügige Fenster sowie das zweite Garagentor in Richtung Garten.

Beheizt wird das Haus aktuell mit Nachtspeicheröfen.

Um den heutigen Ansprüchen an energetisches und zeitgemäßes Wohnen gerecht zu werden wäre daran zu denken, am Haus verschiedene Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten vorzunehmen. Der Umfang richtet sich hier nach dem eigenen Bedarf und Anspruch.

Die Etagen präsentieren sich wie folgt:

Erdgeschoss:

- abgeschlossener Eingangsbereich, von hier geht eine massive Holzterrepe ins Obergeschoss, sowie von hier Zugang in den Keller
- großzügige, helle Wohnküche (Richt. Süden) mit abgeteilter, separater Speisekammer (mit Fenster)
- Wohnzimmer mit Zugang zur ca. 12 m² großen süd-west Terrasse (m² Terrasse sind nicht bei der angegebenen Wohnfläche eingerechnet)
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer, alternativ Büro
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, WC und Fenster

Obergeschoss:

- Flur mit Garderobe
- großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer
- Küche mit Essplatz
- zusätzlicher Raum mit Dachfenster, als kleines Kinderzimmer oder Büro nutzbar
- Bad mit Badewanne, Waschtisch, WC und Dachfenster

Dachgeschoss:

- Zugang über eine Wendeltreppe
- Flur mit beidseitig Zugang zu Abstellräumen
- Studio bzw. Wohnraumreserve, ca. 26 m²

Keller:

- Waschküche
- weitere 4 Werkstatt- und Lagerräume

Der Keller ist vorteilhaft auch über eine Außentreppe zu erreichen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

Sonstiges

Da es sich um einen Privatverkauf handelt, ist keine Maklerprovision zu zahlen.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt und basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird ausgeschlossen.

Gerne bieten wir Ihnen nach vorheriger Absprache und Terminierung eine Besichtigung an. Bevorzugt werden Interessenten mit Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer begehrten, ruhigen Wohnlage im Süden von Ottobeuren mit einem angenehmen, familienfreundlichen Wohnumfeld.

Der Markt Ottobeuren mit seiner berühmten Barock-Basilika liegt ca. 11 km südöstlich von Memmingen entfernt. Ottobeuren hat rd. 8.000 Einwohner und weist eine hervorragende Infrastruktur auf.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs - zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken, vielfältige Gastronomiebetriebe, Sportstätten sowie ein Freibad sind direkt am Ort angesiedelt. Der Ort verfügt außerdem über ein breites medizinisches und therapeutisches Versorgungsangebot, einschließlich einem Krankenhaus. Für Familien mit Kindern sind von der Kinderkrippe bis hin zum Gymnasium alle wesentlichen Betreuungs- und schulischen Einrichtungen vorhanden.

Der Ort bietet ganzjährig ein reiches Kulturangebot und verfügt über zahlreiche Vereine. Ein weitläufiges Naherholungsgebiet mit zahlreichen Spazier- und Wanderwegen trägt zum hohen Freizeit- und Erholungswert des Ortes bei. Die Nähe zum südlichen Allgäu und Richtung Bodensee eröffnet weitere zahlreiche Freizeitmöglichkeiten mit Seen und Berge.

Über die gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen erreicht man schnell die größeren Städte in der näheren und weiteren Umgebung wie Kempten, Ulm und München. Der Flughafen Memmingen ist nur 12 km entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	219,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

